

Checkliste zum Erbbauvertrag mit der Stadt Lübeck

Hinweis: die folgenden ersten drei Hauptpunkte gelten auch für den Kauf eines Grundstücks. Der letzte Punkt ist auch wichtig für die Abwägung, ob alternativ zur Erbpacht das Grundstück vom derzeitigen Erbbaunehmer gekauft werden soll.

Basisunterlagen und Erwägungen

- Ursprünglicher Erbbauvertrag
- Eventuelle Änderungen/Ergänzungen des Ursprungsvertrags
- Aktuelles Angebot der Stadt zum Erbbaurecht oder Kauf des Grundstücks, wenn schon erhalten
- Eigene Überlegung, wie lange der Vertrag verlängert werden soll (ggfs. sind auch kürzere Laufzeiten möglich)

Basiserfassung des Grundstückswerts

- Lassen Sie sich detailliert die Berechnung des Grundstückswertes vom Liegenschaftsamt erläutern. Die Angaben beruhen auf den Bodenrichtwerten für die Stadt Lübeck und einem Faktor, der von der Grundstücksgröße abhängt. Beides findet sich auf der Internetseite des Gutachterausschusses <http://www.gutachterausschuesse-sh.de/hl> .

Unterlagen zu Faktoren, die den Grundstückswert reduzieren können

Hinweis: Unterlagen dazu können Sie von der Stadt/Liegenschaftsamt anfordern oder selbst recherchieren/anfordern . Der Grundstückswert spielt nicht nur beim Kauf sondern auch bei der Höhe des Erbbauzinses eine Rolle

- Ungewöhnliche Grundstücksformate (Breite, Form)
- Belastung durch Giftstoffe, z.B. aus alten Deponien. Belastungen werden beim Umweltamt geführt. (Hinweis: im Falle einer Nichtbelastung ist Unbedenklichkeitsbescheinigung empfehlenswert)
- Belastung durch Lärm (z.B. dokumentiert im Lärmatlas; <http://www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas>)
 - Aus Verkehr
 - Aus öffentlichen oder privaten Einrichtungen (z.B. Schulhöfe oder Sportplätze)

Soziale und andere Ermäßigungen des Erbbauzinses

*Hinweis: Fordern Sie immer das neueste **Merkblatt der Stadt Lübeck** vom Liegenschaftsamt an. Es können sich und haben sich schon Änderungen ergeben (im September 2017 aktuell:*

http://www.luebeck.de/lvw_docs/forms/2/2_280_2/aktualisiertes_Merkblatt_auslaufende_Erbbaurechte.pdf)

- Überprüfung der **Berechtigung zur Ermäßigung**, wenn Sie nicht der derzeitige Erbbaunehmer sind. Eventuelle Unterlagen dazu sind z.B. Familienbuch, Erbschein bei Kindern des Erbbaunehmers...
- Grundstücksgröße über 600 qm**: Angaben dazu sind im letzten Erbbauvertrag oder im Grundbuchauszug. Der Stadt liegen diese Angaben vor.
- Fragen Sie das Liegenschaftsamt nach den Konditionen zum **Mischerbbauzins**. Prüfen Sie das Angebot kritisch in Bezug auf Ihre zukünftige Lebenssituation.
- Härtefallregelung bei Geringverdienern**; Ansprechpartner bei der Stadt Lübeck finden Sie im Merkblatt (siehe oben). Hier werden auch die nötigen Nachweise besprochen
- Familienermäßigung**: Unterlagen sind
 - Steuerbescheid mit Nachweis, dass keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung bestehen. Es darf grundsätzlich kein weiterer Immobilienbesitz bestehen.
 - Kindergeldbescheid
- Für die **Stufenregelung** werden keine speziellen Unterlagen benötigt.
Hinweis: Die Aussetzung der Anpassung des Erbbauzinses an die Lebenshaltungskosten macht die alle 10 Jahre erfolgende Steigerung der Erbbauzinses von 2% auf den aus heutiger Sicht sehr hohen Wert von 4% erst erwägenswert. Im Laufe des Lebens steigende Belastungen sind trotzdem aber generell problematisch und sollten bei einer Entscheidung für den Erbbauzins gegen einen Kauf des Grundstücks abgewogen werden. Ein Vergleich der zukünftigen Zahlungen des Erbbauzins mit dem Tilgungsplan (!) einer Hypothek von einer Bank sind empfehlenswert.
- Besondere Härtefälle** ergeben sich, wenn trotz Ermäßigungen der Erbbauzins für den derzeitigen Erbbaunehmer nicht tragbar ist. Dies ist eine Sonderregelung und kann direkt mit dem Liegenschaftsamt verhandelt werden. Die Erbbau-Initiative kann hier auch helfend/beratend zur Seite stehen.